Deutscher Bundestag **Drucksache 14/6964**
14. Wahlperiode 25. 09. 2001

Beschlussempfehlung und Bericht

des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksachen 14/6204, 14/6466 –

Entwurf eines Gesetzes zur Bereinigung offener Fragen des Rechts an Grundstücken in den neuen Ländern (Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz – GrundRBerG)

A. Problem

1. Insbesondere hinsichtlich der Rechtsverhältnisse an Grund und Boden hatte sich die Rechtsordnung der Deutschen Demokratischen Republik sehr weit von derjenigen der alten Bundesländer entfernt. So wurden in der DDR oftmals private Grundstücke für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen, ohne dass eine förmliche Überführung des Grundstücks in Volkseigentum stattgefunden hätte oder die Nutzung des Grundstücks gegenüber dem Eigentümer sonst auf eine rechtliche Grundlage gestellt worden wäre. Während diese Grundstücke im Privateigentum blieben und es auch heute noch sind, besteht gleichwohl die öffentliche Nutzung (insbesondere Straßen und andere Verkehrsflächen oder Gebäude im Verwaltungsgebrauch) in vielen Fällen fort. Derzeit besteht für diese Fälle durch das Moratorium in Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB eine vorläufige, bis zum 30. September 2001 befristete Regelung.
2. Mit Beschluss vom 8. April 1998 (1 BvR 1680/93 u. a.) hat das Bundesverfassungsgericht Artikel 233 § 2a Abs. 8 Satz 1 EGBGB insoweit für unvereinbar mit Artikel 14 des Grundgesetzes erklärt, als er für die Zeit vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994 einen gesetzlichen Anspruch des Grundstückseigentümers auf Nutzungsentgelt gegen den zum Besitz berechtigten Grundstücksnutzer nicht vorsieht. Bisher ist der in diesem Urteil enthaltene Gesetzgebungsauftrag lediglich für private Nutzer umgesetzt worden.
3. In der Praxis sind Probleme und Schwierigkeiten bei der Anwendung der Neufassung des § 12 Abs. 2 Sachenrechtsbereinigungsgesetz aufgetreten.

B. Lösung

Zu 1.

Artikel 1 des Gesetzentwurfs (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz) sieht zur Bereinigung der seit DDR-Zeiten andauernden öffentlichen Nutzung privater Grundstücke die Zusammenführung von Nutzung und Grundeigentum in der

Hand des öffentlichen Nutzers vor, wenn dies wegen der fortdauernden Nutzung des Grundstücks als Verkehrsfläche oder baulicher Investitionen des Nutzers gerechtfertigt ist. Zu diesem Zweck erhält der öffentliche Nutzer ein Erwerbsrecht. Hat er dieses bis zum Ablauf des 30. Juni 2007 nicht ausgeübt, kann der Grundstückseigentümer die Bereinigung durch Verkauf an den öffentlichen Nutzer verlangen. Erfolgt eine Nutzung des Grundstücks als Verkehrsfläche, so soll auf die in der Praxis für die Entschädigung von Straßenland entwickelten Maßstäbe zurückgegriffen werden. Im Übrigen orientiert der Entwurf sich an Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

Zu 2.

Mit der Änderung von Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB wird der aus dieser Vorschrift bestehende Anspruch des Grundstückseigentümers auf Zahlung von Nutzungsentgelt auf den Zeitraum vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994 zurückerstreckt.

Zu 3.

Den Bedürfnissen der Praxis wird durch entsprechende Änderungen des § 12 Sachrechtsbereinigungsgesetz Rechnung getragen.

Annahme des Gesetzentwurfs mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, FDP und PDS

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Hinsichtlich der Kosten wird auf die Ausführungen in der Drucksache 14/6204 verwiesen.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf – Drucksachen 14/6204, 14/6466 – in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Berlin, den 25. September 2001

Der Rechtsausschuss

Dr. Rupert Scholz
Vorsitzender

Hans-Joachim Hacker
Berichterstatter

Andrea Voßhoff
Berichterstatterin

Hans-Christian Ströbele
Berichterstatter

Rainer Funke
Berichterstatter

Dr. Evelyn Kenzler
Berichterstatter

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Bereinigung offener Fragen des Rechts an Grundstücken in den neuen Ländern (Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz – GrundRBerG)
– Drucksachen 14/6204, 14/6466 –
mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

Entwurf

—

Entwurf eines Gesetzes zur Bereinigung offener Fragen des Rechts an Grundstücken in den neuen Ländern (Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz – GrundRBerG)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken – Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)

§ 1
Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet belegene Grundstücke privater Eigentümer, sofern sie frühestens seit dem 9. Mai 1945 und vor dem 3. Oktober 1990 für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe tatsächlich in Anspruch genommen wurden, einer Verwaltungsaufgabe noch dienen und

1. Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind oder
2. vor dem 3. Oktober 1990 für die Erfüllung einer sonstigen Verwaltungsaufgabe mit einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage bebaut worden sind.

Der Bebauung mit einem Gebäude steht es gleich, wenn das Grundstück oder Gebäude mit erheblichem baulichen Aufwand für die öffentliche Nutzung verändert worden ist. Der Begriff der baulichen Anlage bestimmt sich nach § 12 Abs. 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Als bauliche Anlage gelten auch Absetzteiche und vergleichbare Anlagen der Abwasserentsorgung. Dient das Gebäude oder die bauliche Anlage auch anderen als öffentlichen Zwecken, findet dieses Gesetz nur im Fall überwiegender öffentlicher Nutzung Anwendung. Bebauten Grundstücken nach Satz 1 Nr. 2 gleichgestellt sind unbebaute Grundstücke innerhalb militärischer Liegenschaften.

(2) Das Gesetz findet keine Anwendung, wenn

1. der Fortbestand der öffentlichen Nutzung auf Grund eines nach dem 3. Oktober 1990 begründeten dinglichen Rechts gesichert ist,

Beschlüsse des 6. Ausschusses

—

Entwurf eines Gesetzes zur Bereinigung offener Fragen des Rechts an Grundstücken in den neuen Ländern (Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz – GrundRBerG)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken – Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)

§ 1
Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet belegene Grundstücke privater Eigentümer, sofern sie frühestens seit dem 9. Mai 1945 und vor dem 3. Oktober 1990 für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe tatsächlich in Anspruch genommen wurden, einer Verwaltungsaufgabe noch dienen und

1. Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind oder
2. vor dem 3. Oktober 1990 für die Erfüllung einer sonstigen Verwaltungsaufgabe mit einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage bebaut worden sind.

Der Bebauung mit einem Gebäude steht es gleich, wenn das Grundstück oder Gebäude mit erheblichem baulichen Aufwand für die öffentliche Nutzung verändert worden ist. Der Begriff der baulichen Anlage bestimmt sich nach § 12 Abs. 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Als bauliche Anlage gelten auch Absetzteiche und vergleichbare Anlagen der Abwasserentsorgung **sowie Deponien**. Dient das Gebäude oder die bauliche Anlage auch anderen als öffentlichen Zwecken, findet dieses Gesetz nur im Fall überwiegender öffentlicher Nutzung Anwendung. Bebauten Grundstücken nach Satz 1 Nr. 2 gleichgestellt sind unbebaute Grundstücke innerhalb militärischer Liegenschaften.

(2) unverändert

Entwurf

2. das Grundstück nach einem der öffentlichen Nutzung zugrunde liegenden Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrag dem öffentlichen Zweck nur vorübergehend, insbesondere für eine im Vertrag bestimmte Zeit dienen soll, oder

3. vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an dem Grundstück ein anderer Vertrag abgeschlossen oder ein rechtskräftiges Urteil oder ein bestandskräftiger Verwaltungsakt ergangen ist.

Eine nur vorübergehende Nutzung im Sinne der Nummer 2 liegt nicht vor, wenn nach dem Inhalt des Vertrages oder den Umständen seines Abschlusses die vertragliche Nutzung nur bis zu einer dem öffentlichen Zweck entsprechenden Regelung der Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück fortdauern sollte.

§ 2
Begriffsbestimmungen

(1) Verwaltungsaufgabe im Sinne von § 1 Abs. 1 ist auch eine Aufgabe, die bis zum 3. Oktober 1990 die Deutsche Post oder deren Teilunternehmen oder die Deutsche Reichsbahn wahrzunehmen hatten. Die den Körperschaften des öffentlichen Rechts obliegende Abwasserbeseitigungspflicht bleibt Verwaltungsaufgabe im Sinne von § 1 Abs. 1 auch, wenn sie im Sinne des § 18a Abs. 2a des Wasserhaushaltsgesetzes auf Dritte übertragen ist.

(2) Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. dem öffentlichen Verkehr gewidmete oder kraft Gesetzes als öffentlich oder gewidmet geltende Straßen, Wege und Plätze einschließlich Zubehör;

2. die Bundeswasserstraßen nach § 1 Abs. 1 und 4 des Bundeswasserstraßengesetzes, Betten sonstiger oberirdischer Gewässer, Stauanlagen, Anlagen des Hochwasserschutzes sowie Hafenanlagen;

3. Flächen mit Eisenbahninfrastruktur im Sinne des § 2 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes oder mit Bahnanlagen im Sinne des § 4 Abs. 1 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung, befestigte Haltestellen des Kraftomnibusverkehrs sowie die Betriebsanlagen nach § 1 Abs. 7 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen für Straßenbahnen und Obusse im Sinne von § 4 Abs. 1 bis 3 des Personenbeförderungsgesetzes;

4. militärische und zivile Flugplätze;

5. öffentliche Parkflächen und Grünanlagen.

(3) Öffentlicher Nutzer im Sinne dieses Gesetzes ist die juristische Person des öffentlichen Rechts, die für die Verkehrsfläche unterhaltungspflichtig ist oder das Gebäude oder die bauliche Anlage für die Erfüllung der Verwaltungsaufgabe nutzt. Bei Gewässerbetten ist öffentlicher Nutzer im Sinne dieses Gesetzes die Körperschaft des öffentlichen Rechts, der die *Gewässerunterhaltungspflicht* obliegt. Wird die *Gewässerunterhaltung* durch einen Wasser- und Bodenverband wahrgenommen, so ist öffentlicher Nutzer die Gemeinde. Öffentlicher Nutzer ist auch eine juristische Person des Privatrechts, wenn die Mehrheit der Kapitalanteile oder

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 2
Begriffsbestimmungen

(1) unverändert

(2) Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. dem öffentlichen Verkehr gewidmete oder kraft Gesetzes als öffentlich oder gewidmet geltende Straßen, Wege und Plätze einschließlich Zubehör **und Nebenanlagen**;

2. die Bundeswasserstraßen nach § 1 Abs. 1 und 4 des Bundeswasserstraßengesetzes, Betten sonstiger oberirdischer Gewässer, Stauanlagen, Anlagen des Hochwasserschutzes **und des Küstenschutzes** sowie Hafenanlagen;

3. unverändert

4. unverändert

5. unverändert

(3) Öffentlicher Nutzer im Sinne dieses Gesetzes ist die juristische Person des öffentlichen Rechts, die für die Verkehrsfläche unterhaltungspflichtig ist oder das Gebäude oder die bauliche Anlage für die Erfüllung der Verwaltungsaufgabe nutzt. Bei Gewässerbetten **und Hochwasserschutzanlagen** ist öffentlicher Nutzer im Sinne dieses Gesetzes die Körperschaft des öffentlichen Rechts, der die **Unterhaltungspflicht** obliegt. Wird die **Unterhaltungspflicht** durch einen Wasser- und Bodenverband wahrgenommen, so ist öffentlicher Nutzer die Gemeinde. Öffentlicher Nutzer ist auch eine juristische Person des Privatrechts,

Entwurf

der Stimmrechte juristischen Personen des öffentlichen Rechts unmittelbar oder mittelbar zusteht. Für juristische Personen des Privatrechts, die eine Verwaltungsaufgabe nach Absatz 1 Satz 1 wahrnehmen, kommt es auf die Beteiligungsverhältnisse oder die Verteilung der Stimmrechte nicht an.

§ 3
Rechte bei öffentlicher Nutzung

(1) Der öffentliche Nutzer kann vom Grundstückseigentümer den Verkauf des Grundstücks an sich verlangen (Erwerbsrecht). Das Erwerbsrecht wird durch Abgabe eines notariell beurkundeten Angebots zum Abschluss eines Kaufvertrages nach diesem Gesetz ausgeübt. Der Grundstückseigentümer ist zur Annahme des Angebots verpflichtet, wenn der Inhalt des Angebots den Bestimmungen dieses Gesetzes entspricht.

(2) Der Grundstückseigentümer kann den Abschluss des Kaufvertrages verweigern, wenn im Zeitpunkt der Ausübung des Erwerbsrechts Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die öffentliche Nutzung des Grundstücks *weniger als zehn Jahre* fortdauern wird. *In diesem Fall* richten sich die Rechtsverhältnisse der Beteiligten in Bezug auf das Grundstück nach § 9. Abweichend von § 9 Abs. 1 kann der Grundstückseigentümer Freistellung nur von den regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten des Grundstücks verlangen; der öffentliche Nutzer ist längstens bis zum Ablauf von *zehn* Jahren nach Ausübung des Erwerbsrechts zum Besitz berechtigt.

(3) Der Anspruch nach Absatz 1 *kann* gegen den Testamentsvollstrecker geltend gemacht werden. § 2113 des Bürgerlichen Gesetzbuchs findet keine Anwendung. § 17 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend.

(4) Das Erwerbsrecht kann nur zusammen mit der Unterhaltungspflicht oder mit der Verwaltungsaufgabe übertragen werden, der die Nutzung dient.

(5) Mehrere öffentliche Nutzer sind als Gesamtgläubiger berechtigt und als Gesamtschuldner verpflichtet.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

wenn die Mehrheit der Kapitalanteile oder der Stimmrechte juristischen Personen des öffentlichen Rechts unmittelbar oder mittelbar zusteht. Für juristische Personen des Privatrechts, die eine Verwaltungsaufgabe nach Absatz 1 Satz 1 wahrnehmen, kommt es auf die Beteiligungsverhältnisse oder die Verteilung der Stimmrechte nicht an.

§ 3
Rechte bei öffentlicher Nutzung

(1) unverändert

(2) Der Grundstückseigentümer kann den Abschluss des Kaufvertrages verweigern, wenn im Zeitpunkt der Ausübung des Erwerbsrechts Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die öffentliche Nutzung des Grundstücks **nicht länger als fünf Jahre** fortdauern wird**; trägt der Grundstückseigentümer Umstände vor, die für eine Beendigung der Nutzung vor Ablauf von fünf Jahren sprechen, so hat der öffentliche Nutzer darzulegen und im Streitfalle zu beweisen, dass daraus eine Aufgabe der Nutzung vor Ablauf von fünf Jahren voraussichtlich nicht folgen wird. Kann der Grundstückseigentümer den Abschluss des Kaufvertrages verweigern, so** richten sich die Rechtsverhältnisse der Beteiligten in Bezug auf das Grundstück nach § 9. Abweichend von § 9 Abs. 1 kann der Grundstückseigentümer Freistellung nur von den regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten des Grundstücks verlangen; der öffentliche Nutzer ist längstens bis zum Ablauf von **fünf** Jahren nach Ausübung des Erwerbsrechts zum Besitz berechtigt.

(3) Der öffentliche Nutzer einer Verkehrsfläche kann an Stelle des Verkaufs die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verlangen, wenn das Grundstück durch die Verkehrsfläche nur in einzelnen Beziehungen genutzt wird und deshalb die Rechtsbeziehungen der Beteiligten bei der Neuanlage von Verkehrsflächen dieser Art üblicherweise durch bloße Belastungen des Eigentums am Grundstück gestaltet werden. Die Ausübung des Rechts bedarf der Schriftform. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 kann der Grundstückseigentümer den Abschluss eines Kaufvertrages verweigern.

(4) Die Rechte des Nutzers nach Absatz 1 **und 3 können** gegen den Testamentsvollstrecker geltend gemacht werden. § 2113 des Bürgerlichen Gesetzbuchs findet keine Anwendung. § 17 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend.

(5) Die Rechte des Nutzers nach Absatz 1 und 3 können nur zusammen mit der Unterhaltungspflicht oder mit der Verwaltungsaufgabe übertragen werden, der die Nutzung dient.

(6) Mehrere öffentliche Nutzer sind als Gesamtgläubiger berechtigt und als Gesamtschuldner verpflichtet.

Entwurf

§ 4
Erfasste Flächen

(1) Ansprüche nach diesem Gesetz erstrecken sich

1. bei der Nutzung von Gebäuden auf die Fläche, die für die zweckentsprechende Nutzung eines Gebäudes der entsprechenden Art ortsüblich ist und
2. bei der Nutzung baulicher Anlagen und Verkehrsflächen auf die zur bestimmungsgemäßen Nutzung erforderliche Fläche (Funktionsfläche).

(2) Grundstücksteile, auf die sich der Anspruch des Nutzers nicht erstreckt, sind mitzuerwerben, wenn sie nicht in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich nutzbar sind (Restflächen).

§ 5
Ankaufspreis und Bodenwertermittlung bei Verkehrsflächen

(1) Bei Verkehrsflächen beträgt der Kaufpreis 20 Prozent des Bodenwertes eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2, mindestens jedoch 0,10 Euro je Quadratmeter und höchstens 5 Euro je Quadratmeter in Gemeinden bis zu 10 000 Einwohnern, höchstens 10 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 10 000 bis zu 100 000 Einwohnern und höchstens 15 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern. Maßgebend ist die Zahl der Einwohner am 31. Dezember des Jahres, das der Ausübung des Rechts aus § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2 vorausgeht. Bei der Wertermittlung ist derjenige Zustand des Grundstücks (§ 3 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung) zugrunde zu legen, den dieses vor der tatsächlichen Inanspruchnahme als Verkehrsfläche hatte.

(2) Soweit Bodenrichtwerte nach § 196 des Baugesetzbuchs vorliegen, soll der Wert des Grundstücks hiernach bestimmt werden. Für Ackerflächen und Grünflächen soll der Wert nach den regionalen Wertansätzen im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 der Flächenerwerbsverordnung vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. September 2000 (BGBl. I S. 1382) geändert worden ist, bestimmt werden, wenn Bodenrichtwerte nicht ermittelt worden sind. Die Verwendung der regionalen Wertansätze für Ackerland und Grünland hat in der Weise zu erfolgen, dass die um zehn Prozent geminderten Werte zu ihrem vollen Betrag in Ansatz zu bringen sind. Jeder Beteiligte kann eine von Satz 1 oder 2 abweichende Bestimmung verlangen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Bodenrichtwerte oder die regionalen Wertansätze auf Grund untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 4
unverändert

„§ 5
Ankaufspreis und Bodenwertermittlung bei Verkehrsflächen**; Entgelt für Dienstbarkeit**

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) Im Falle der Bestellung einer Dienstbarkeit nach § 3 Abs. 3 kann der Eigentümer ein einmaliges Entgelt, wie es für die Begründung solcher Belastungen üblich ist, verlangen. Dabei ist als Wert der belasteten Fläche der sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebende Kaufpreis zu Grunde zu legen.

Entwurf

§ 6
Ankaufspreis und Bodenwertermittlung anderer Flächen

(1) Der Kaufpreis für nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 6 genutzte Grundstücke beträgt die Hälfte des Bodenwertes im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2, mindestens jedoch 0,10 Euro je Quadratmeter. Der Restwert eines Gebäudes und der Grundstückseinrichtungen, die im Zeitpunkt der Begründung der öffentlichen Nutzung auf dem Grundstück bereits vorhanden waren, ist anzurechnen. § 74 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend.

(2) Der Bodenwert für nach *Absatz* 1 Satz 1 Nr. 2 genutzte Grundstücke ist in der Weise zu bestimmen, dass von dem nach § 19 Abs. 2 Satz 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ermittelten Wert des baureifen Grundstücks ein Betrag von einem Drittel abzuziehen ist. § 19 Abs. 5 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist anzuwenden. Für unbebaute Grundstücke nach § 1 Abs. 1 Satz 6 ist der Bodenwert in der Weise zu bestimmen, dass von dem Wert eines in gleicher Lage belegenen Grundstücks ein Betrag von einem Drittel abzuziehen ist. Bei der Wertermittlung ist derjenige Zustand des Grundstücks (§ 3 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung) zugrunde zu legen, den dieses vor der tatsächlichen Inanspruchnahme zum Zwecke der Nutzung nach § 1 Abs. 1 Satz 6 hatte; § 5 Abs. 2 ist anzuwenden.

§ 7
Weiterer Inhalt des Kaufvertrages; dingliche Rechte

(1) Die §§ 62 bis 64 sowie die §§ 75 und 76 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gelten entsprechend. § 64 Abs. 3 Satz 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist nicht anzuwenden. Mit Annahme des Angebots geht der Besitz an dem Grundstück auf den öffentlichen Nutzer über. Die Pflicht zur Zahlung des Nutzungsentgeltes nach § 9 Abs. 1 erlischt mit der Zahlung des Kaufpreises.

(2) Der Grundstückseigentümer hat zu Gunsten des öffentlichen Nutzers die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zu bewilligen. Der Kaufpreis ist fällig innerhalb eines Monats, nachdem der Notar dem öffentlichen Nutzer mitgeteilt hat, dass die Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist, die vertragsgemäße Lastenfreistellung sichergestellt ist und die für die Eigentumsumschreibung erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Erklärungen vorliegen. Die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und bei Teilflächenkaufverträgen der Vermessungsunterlagen ist nicht Fälligkeitsvoraussetzung.

(3) In dem Kaufvertrag hat der Grundstückseigentümer dem öffentlichen Nutzer Vollmacht zu erteilen, für ihn die Auflassung vor dem das Angebot beurkundenden Notar zu erklären. Das Angebot des öffentlichen Nutzers hat eine entsprechende Vollmachtserklärung des Grundstückseigentümers zu enthalten. Der für den Vollzug des Kaufvertrages zuständige Notar darf eine Auflassung aufgrund der vorge-

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 6
Ankaufspreis und Bodenwertermittlung anderer Flächen

(1) unverändert

(2) Der Bodenwert für nach **§ 1 Abs.** 1 Satz 1 Nr. 2 genutzte Grundstücke ist in der Weise zu bestimmen, dass von dem nach § 19 Abs. 2 Satz 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ermittelten Wert des baureifen Grundstücks ein Betrag von einem Drittel abzuziehen ist. § 19 Abs. 5 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist anzuwenden. Für unbebaute Grundstücke nach § 1 Abs. 1 Satz 6 ist der Bodenwert in der Weise zu bestimmen, dass von dem Wert eines in gleicher Lage belegenen Grundstücks ein Betrag von einem Drittel abzuziehen ist. Bei der Wertermittlung ist derjenige Zustand des Grundstücks (§ 3 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung) zugrunde zu legen, den dieses vor der tatsächlichen Inanspruchnahme zum Zwecke der Nutzung nach § 1 Abs. 1 Satz 6 hatte; § 5 Abs. 2 ist anzuwenden.

§ 7
Weiterer Inhalt des Kaufvertrages; dingliche Rechte

(1) Die §§ 62 bis 64 sowie die §§ 75 und 76 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gelten entsprechend. § 64 Abs. 3 Satz 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist nicht anzuwenden. **Der öffentliche Nutzer kann von den Inhabern dinglicher Rechte, die einen Anspruch auf Zahlung oder Befriedigung aus dem Grundstück gewähren, verlangen, auf ihre Rechte zu verzichten, soweit sie aus dem nach §§ 5 oder 6 zu zahlenden Kaufpreis nicht befriedigt werden können.** Mit Annahme des Angebots geht der Besitz an dem Grundstück auf den öffentlichen Nutzer über. Die Pflicht zur Zahlung des Nutzungsentgeltes nach § 9 Abs. 1 erlischt mit der Zahlung des Kaufpreises.

(2) unverändert

(3) unverändert

Entwurf

nannten Vollmacht erst beurkunden, wenn ihm die Zahlung eines Betrages in Höhe des Kaufpreises nachgewiesen ist. Der Vollzug des Kaufvertrages obliegt dem das Angebot beurkundenden Notar.

(4) Jeder Beteiligte ist gegenüber dem anderen Teil verpflichtet, eine Ausgleichszahlung zu leisten, wenn der Kaufpreis nach der Quadratmeterzahl des Grundstücks bemessen wird und die Größe des Grundstücks von der im Vertrag zugrunde gelegten nach dem Ergebnis einer Vermessung mehr als geringfügig abweicht. § 72 Abs. 1 Satz 2 sowie Absatz 2 und 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend.

(5) *§ 326 des Bürgerlichen Gesetzbuchs findet keine Anwendung.*

§ 8
Abschlussfrist

(1) *Das Erwerbsrecht* des öffentlichen Nutzers nach § 3 Abs. 1 *erlischt*, wenn *es* nicht bis zum Ablauf des 30. Juni 2007 ausgeübt *ist*.

(2) *Ist das Recht* des öffentlichen Nutzers aus § 3 Abs. 1 nach Absatz 1 erloschen, so kann der Grundstückseigentümer verlangen, dass der öffentliche Nutzer das Grundstück nach den Vorschriften dieses Gesetzes ankauft. § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 *und* Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 9
Vorläufiges Nutzungsentgelt, vorläufiges Besitzrecht; Aufgabe der öffentlichen Nutzung

(1) Bis zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse nach diesem Gesetz kann der Grundstückseigentümer von dem öffentlichen Nutzer die Zahlung eines Nutzungsentgeltes in Höhe von acht Prozent des Betrages jährlich verlangen, der im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs als Kaufpreis nach den §§ 5 oder 6 zu zahlen wäre, sowie die Freistellung von den öffentlichen Lasten des Grundstücks. Der Anspruch entsteht von dem Zeitpunkt an, in dem der Grundstückseigentümer ihn gegenüber dem öffentlichen Nutzer schriftlich geltend macht; einer erneuten schriftlichen Geltendmachung bedarf es nicht, wenn der Grundstückseigentümer nach Art. 233 § 2a Abs. 9 Satz 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche verfahren ist. § 44 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend. Der öffentliche Nutzer ist gegenüber dem Grundstückseigentümer zum Besitz berechtigt; andere Bestimmungen, aus denen sich ein Besitzrecht des öffentlichen Nutzers ergibt, bleiben unberührt.

(2) Bei Aufgabe der öffentlichen Nutzung kann der öffentliche Nutzer vom Grundstückseigentümer eine Entschädigung für das von ihm errichtete Gebäude oder die bauliche Anlage verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der *Vertragsbeendigung* dadurch erhöht ist. Ist zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks die Beseitigung des Gebäudes oder der baulichen Anlagen oder der in Folge der Nutzung als Verkehrs-

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(4) unverändert

(5) **Wegen Verzuges kann weder der Rücktritt vom Vertrag erklärt noch Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangt werden.**

§ 8
Abschlussfrist

(1) **Die Rechte** des öffentlichen Nutzers nach § 3 Abs. 1 **und 3 erlöschen**, wenn **sie** nicht bis zum Ablauf des 30. Juni 2007 ausgeübt **sind**.

(2) **Sind die Rechte** des öffentlichen Nutzers aus § 3 Abs. 1 **und 3** nach Absatz 1 erloschen, so kann der Grundstückseigentümer verlangen, dass der öffentliche Nutzer das Grundstück nach den Vorschriften dieses Gesetzes ankauft **oder dass unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 Satz 1 eine entgeltliche Dienstbarkeit nach diesem Gesetz bestellt wird**. § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3**,** Abs. 2 **und Abs. 3 Satz 2 und 3** gilt entsprechend.

§ 9
Vorläufiges Nutzungsentgelt, vorläufiges Besitzrecht; Aufgabe der öffentlichen Nutzung

(1) unverändert

(2) Bei Aufgabe der öffentlichen Nutzung kann der öffentliche Nutzer vom Grundstückseigentümer eine Entschädigung für das von ihm errichtete Gebäude oder die bauliche Anlage verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der **Aufgabe der öffentlichen Nutzung** dadurch erhöht ist. Ist zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks die Beseitigung des Gebäudes oder der baulichen Anlagen oder der in Folge der Nut-

Entwurf

fläche vorgenommenen sonstigen Veränderung des Grundstücks erforderlich, kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer den Erwerb der Fläche gegen Zahlung des Entschädigungswertes verlangen, der sich aus der Höhe der Entschädigung nach dem Entschädigungsgesetz bestimmt, höchstens jedoch bis zur Höhe der Ankaufspreise nach §§ 5 und 6. Hinsichtlich der Form und des Inhalts des Vertragsangebotes gelten § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 und § 7 entsprechend. Der Grundstückseigentümer hat dem öffentlichen Nutzer zuvor Gelegenheit zu geben, das Gebäude oder die bauliche Anlage oder die in Folge der Nutzung als Verkehrsfläche vorgenommene sonstige Veränderung des Grundstücks innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Die Ansprüche nach Satz 1 und 2 verjähren in drei Jahren vom Zeitpunkt der Beendigung der öffentlichen Nutzung an. Schadensersatzansprüche des Grundstückseigentümers wegen Verschlechterung des Grundstücks bleiben unberührt.

§ 10
Sicherung der Zweckbindung

(1) Dem Grundstückseigentümer steht das Recht des Wiederkaufs für den Fall zu, dass das Grundstück nicht oder überwiegend nicht mehr für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe genutzt wird. Das Wiederkaufsrecht erlischt bei Verkehrsflächen 30 Jahre, im Übrigen zehn Jahre, nachdem der Inhaber des Erwerbsrechts in das Grundbuch eingetragen worden ist.

(2) Das Rechtsverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Inhaber des Erwerbsrechts bestimmt sich nach den *§§ 497 bis 503* des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 11
Anwendung des Bodensonderungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes

(1) Der Erwerb von Grundstücken nach diesem Gesetz kann auch im Wege eines Verfahrens nach dem Bodensonderungsgesetz erfolgen, wenn dies insbesondere wegen der Notwendigkeit umfangreicher Vermessungen sachdienlich ist. In diesem Fall bestimmen sich die dinglichen Rechtsverhältnisse und der festzusetzende Ausgleich abweichend vom Bodensonderungsgesetz nach den §§ 1 bis 7. Der Sonderungsbescheid ist auf Ersuchen oder Antrag des öffentlichen Nutzers, im Fall des § 8 Abs. 2 des Grundstückseigentümers zu erteilen. Sonderungsbehörde ist *für kreisfreie Städte die Gemeinde und im Übrigen* die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde; § 10 Satz 2 und 3 des Bodensonderungsgesetzes ist anzuwenden. Auf Ersuchen oder Antrag des öffentlichen Nutzers darf ein Bodensonderungsverfahren nicht mehr eingeleitet werden, wenn das Erwerbsrecht nach § 8 erloschen ist.

(2) Ansprüche nach diesem Gesetz können nicht geltend gemacht werden, soweit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder ein Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes angeordnet ist und

Beschlüsse des 6. Ausschusses

zung als Verkehrsfläche vorgenommenen sonstigen Veränderung des Grundstücks erforderlich, kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer den Erwerb der Fläche gegen Zahlung des Entschädigungswertes verlangen, der sich aus der Höhe der Entschädigung nach dem Entschädigungsgesetz bestimmt, höchstens jedoch bis zur Höhe der Ankaufspreise nach §§ 5 und 6. Hinsichtlich der Form und des Inhalts des Vertragsangebotes gelten § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 und § 7 entsprechend. Der Grundstückseigentümer hat dem öffentlichen Nutzer zuvor Gelegenheit zu geben, das Gebäude oder die bauliche Anlage oder die in Folge der Nutzung als Verkehrsfläche vorgenommene sonstige Veränderung des Grundstücks innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Die Ansprüche nach Satz 1 und 2 verjähren in drei Jahren vom Zeitpunkt der Beendigung der öffentlichen Nutzung an. Schadensersatzansprüche des Grundstückseigentümers wegen Verschlechterung des Grundstücks bleiben unberührt.

§ 10
Sicherung der Zweckbindung

(1) Dem Grundstückseigentümer steht das Recht des Wiederkaufs für den Fall zu, dass das Grundstück nicht oder überwiegend nicht mehr für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe genutzt wird. Das Wiederkaufsrecht erlischt **innerhalb eines Jahres, nachdem der Grundstückseigentümer von den Umständen Kenntnis erlangt hat, die nach Satz 1 zu seiner Entstehung führen, spätestens jedoch** bei Verkehrsflächen 30 Jahre, im Übrigen zehn Jahre, nachdem der Inhaber des Erwerbsrechts in das Grundbuch eingetragen worden ist.

(2) Das Rechtsverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Inhaber des Erwerbsrechts bestimmt sich nach den **Vorschriften** des Bürgerlichen Gesetzbuchs **über den Wiederkauf**.

§ 11
Anwendung des Bodensonderungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes

(1) Der Erwerb von Grundstücken nach diesem Gesetz kann auch im Wege eines Verfahrens nach dem Bodensonderungsgesetz erfolgen, wenn dies insbesondere wegen der Notwendigkeit umfangreicher Vermessungen sachdienlich ist. In diesem Fall bestimmen sich die dinglichen Rechtsverhältnisse und der festzusetzende Ausgleich abweichend vom Bodensonderungsgesetz nach den §§ 1 bis 7. Der Sonderungsbescheid ist auf Ersuchen oder Antrag des öffentlichen Nutzers, im Fall des § 8 Abs. 2 des Grundstückseigentümers zu erteilen. Sonderungsbehörde ist die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde; § 10 Satz 2 und 3 des Bodensonderungsgesetzes ist anzuwenden. Auf Ersuchen oder Antrag des öffentlichen Nutzers darf ein Bodensonderungsverfahren nicht mehr eingeleitet werden, wenn das Erwerbsrecht nach § 8 erloschen ist.

(2) unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
darin auch die Rechtsverhältnisse an öffentlich genutzten Grundstücken geregelt werden. Abweichend von den Regelungen des Flurbereinigungsgesetzes und des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes bestimmen sich in diesem Fall die dinglichen Rechtsverhältnisse und der festzusetzende Ausgleich nach den Regelungen dieses Gesetzes.	
§ 12 Kosten	§ 12 unverändert
Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung trägt der öffentliche Nutzer. Gerichtskosten nach der Kostenordnung werden nicht erhoben.	
§ 13 Abweichende Vereinbarungen; Verhältnis zu anderen Vorschriften	§ 13 unverändert
(1) Die Beteiligten können von den Bestimmungen dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen. Vergleiche sind zulässig.	
(2) Den Vorschriften dieses Gesetzes gehen das Sachenrechtsbereinigungsgesetz, das Bodensonderungsgesetz, das Landwirtschaftsanpassungsgesetz, das Meliorationsanlagengesetz und § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes sowie die Sachenrechts-Durchführungsverordnung vor.	
§ 14 Rechtsweg; Gerichtliches Verfahren; Notarielles Vermittlungsverfahren	§ 14 unverändert
(1) Für Streitigkeiten aus diesem Gesetz ist der ordentliche Rechtsweg gegeben. Ausschließlich zuständig ist das Landgericht, in dessen Bezirk das Grundstück ganz oder überwiegend liegt. Die Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes über das gerichtliche Verfahren gelten entsprechend, soweit sich aus den nachfolgenden Absätzen nichts anderes ergibt.	
(2) Die Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes über das notarielle Vermittlungsverfahren gelten entsprechend. Die §§ 104 und 105 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes finden nur Anwendung, wenn ein notarielles Vermittlungsverfahren stattgefunden hat. Mit dem Antrag auf Durchführung eines notariellen Vermittlungsverfahrens gilt das Erwerbsrecht im Sinne des § 8 Abs. 1 als ausgeübt.	
(3) Für den Geschäftswert ist maßgebend der Kaufpreis, in jedem Fall jedoch bei Verkehrsflächen mindestens der nach § 5 geschuldete Kaufpreis, bei Grundstücken nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 die Hälfte des nach § 6 Abs. 2 ermittelten Wertes. Endet das Verfahren ohne eine Vermittlung, ist für den Geschäftswert der in Satz 1 genannte Mindestwert maßgebend. Die Kosten des notariellen Vermittlungsverfahrens trägt abweichend von § 101 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes der öffentliche Nutzer; dies gilt auch im Fall des § 101 Abs. 2 Nr. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.	

Entwurf

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Artikel 233 § 2a Abs. 9 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494), das zuletzt geändert worden ist durch …, wird wie folgt gefasst:

„(9) Für die Zeit vom 22. Juli 1992 bis zum 30. September 2001 kann der Grundstückseigentümer von der öffentlichen Körperschaft, die das Grundstück zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben nutzt oder im Fall der Widmung zum Gemeingebrauch für das Gebäude oder die Anlage unterhaltungspflichtig ist, nur ein Entgelt in Höhe von jährlich 0,8 vom Hundert des Bodenwerts eines in gleicher Lage belegenen Grundstücks sowie die Freistellung von den Lasten des Grundstücks verlangen. Der Bodenwert ist nach den Bodenrichtwerten zu bestimmen; § 19 Abs. 5 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend. Für die Zeit vom 1. Januar 1995 entsteht der Anspruch nach Satz 1 von dem Zeitpunkt an, in dem der Grundstückseigentümer ihn gegenüber der Körperschaft schriftlich geltend macht; für die Zeit vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994 kann er nur bis zum 31. März 2002 geltend gemacht werden. Abweichende vertragliche Vereinbarungen bleiben unberührt.“

Artikel 3

Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

§ 12 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. *Sätze 1 und 2 werden wie folgt gefasst:*

   „Hat der Nutzer das Grundstück aufgrund eines Überlassungsvertrages vom staatlichen Verwalter erhalten, sind

   1. Aus- und Umbauten, durch die die Wohnfläche oder bei gewerblicher Nutzung die Nutzfläche um mehr als 50 vom Hundert vergrößert wurden, oder
   2. Aufwendungen für bauliche Investitionen an Gebäuden und massiven Nebengebäuden, insbesondere Garagen, Werkstätten oder Lagerräume, deren Wert die Hälfte des Sachwerts des überlassenen Gebäudes und überlassener Nebengebäude ohne Berücksichtigung der baulichen Investitionen des Nutzers zum Zeitpunkt der Vornahme der Aufwendungen überstiegen,

   baulichen Maßnahmen im Sinne des Absatzes 1 gleichzustellen; räumlich und zeitlich zusammenhängende bauliche Investitionen des Nutzers gelten als einheitliche Investition, sofern sie sich über einen Zeitraum von höchstens drei Jahren erstreckt haben. Für die Zeit vom Abschluss des Überlassungsvertrages bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 sind unabhängig vom Zeitpunkt der durch den Nutzer erbrachten nachweisbaren Investitionen

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

unverändert

Artikel 3

Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

§ 12 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. **Satz 1 wird durch folgende Sätze ersetzt:**

   „**(2)** Hat der Nutzer das Grundstück aufgrund eines Überlassungsvertrages vom staatlichen Verwalter erhalten, sind

   1. Aus- und Umbauten, durch die die Wohnfläche oder bei gewerblicher Nutzung die Nutzfläche um mehr als 50 vom Hundert vergrößert wurden, oder
   2. Aufwendungen für bauliche Investitionen an Gebäuden und massiven Nebengebäuden, insbesondere Garagen, Werkstätten oder Lagerräume, deren Wert die Hälfte des Sachwerts des überlassenen Gebäudes und überlassener Nebengebäude ohne Berücksichtigung der baulichen Investitionen des Nutzers zum Zeitpunkt der Vornahme der Aufwendungen überstiegen,

   baulichen Maßnahmen im Sinne des Absatzes 1 gleichzustellen; räumlich und zeitlich zusammenhängende bauliche Investitionen des Nutzers gelten als einheitliche Investition, sofern sie sich über einen Zeitraum von höchstens drei Jahren erstreckt haben. Für die Zeit vom Abschluss des Überlassungsvertrages bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 sind unabhängig vom Zeitpunkt der durch den Nutzer erbrachten nachweisbaren Investitionen **jährlich**

Entwurf

a) für die ersten fünf Jahre nach dem Vertragsabschluss *jährlich* zwei vom Hundert des jeweiligen Gebäuderestwertes,

b) für die folgenden Jahre ein halb vom Hundert des jeweiligen Gebäuderestwertes

für nicht nachweisbare bauliche Investitionen des Nutzers zusätzlich zu den nachgewiesenen Aufwendungen in Ansatz zu bringen.“

2. Im bisherigen Satz 5 wird die Angabe „Satz 4“ durch die Angabe „Satz 5“ ersetzt.

3. Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Die nach Satz 1 Nr. 2 erforderlichen Wertermittlungen sind gemäß den §§ 21 bis 25 in Verbindung mit § 7 der Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) vorzunehmen.“

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt *am* 1. Oktober 2001 in Kraft.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

a) für die ersten fünf Jahre nach dem Vertragsabschluss zwei vom Hundert des jeweiligen Gebäuderestwertes,

b) für die folgenden Jahre ein halb vom Hundert des jeweiligen Gebäuderestwertes

für nicht nachweisbare bauliche Investitionen des Nutzers zusätzlich zu den nachgewiesenen Aufwendungen in Ansatz zu bringen.“

2. unverändert

3. unverändert

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt **mit Wirkung vom** 1. Oktober 2001 in Kraft.

Bericht der Abgeordneten Hans-Joachim Hacker, Andrea Voßhoff, Hans-Christian Ströbele, Rainer Funke und Dr. Evelyn Kenzler

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf den Drucksachen 14/6204, 14/6466 in seiner 176. Sitzung vom 21. Juni 2001 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung dem Rechtsausschuss und zur Mitberatung dem Ausschuss für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft, dem Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen sowie dem Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Ausschuss für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft** hat auf eine Mitberatung verzichtet.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen** hat den Gesetzentwurf auf Drucksache 14/6204 in seiner 64. Sitzung vom 12. September 2001 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, FDP und PDS beschlossen, die Annahme des Gesetzentwurfs in der Fassung der Ausschussdrucksache 77 des Rechtsausschusses zu empfehlen.

Die Fraktion der PDS stellte den in der Ausschussdrucksache 76 des Rechtsausschusses enthaltenen Änderungsantrag. Dieser wurde gegen die Stimme des Mitglieds der Fraktion der PDS mit den Stimmen der Mitglieder der übrigen Fraktionen abgelehnt.

Der **Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder** hat den Gesetzentwurf auf Drucksache 14/6204 in seiner 66. Sitzung vom 25. September 2001 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Mitglieder der Fraktionen der CDU/CSU, FDP und PDS beschlossen, die Annahme des Gesetzentwurfs in der Fassung der Ausschussdrucksache 79 des Rechtsausschusses zu empfehlen.

In derselben Sitzung hat der Ausschuss hinsichtlich der dazugehörigen Unterrichtung durch die Bundesregierung auf Drucksache 14/6466 einvernehmlich Kenntnisnahme empfohlen.

III. Beratung und Beratungsergebnis im Rechtsausschuss

Der Rechtsausschuss hat den Gesetzentwurf in seiner 93. Sitzung vom 4. Juli 2001 beraten und beschlossen, eine öffentliche Anhörung durchzuführen. An der öffentlichen Anhörungssitzung am 30. August 2001 haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Klaus Baer	Deutscher Städtetag
Wolfgang von Dallwitz	Geschäftsführer, Arbeitsgemeinschaft der Grundbesitzerverbände e. V.
Kai-Uwe Deusing	Sächsisches Staatsministerium der Justiz
Frank-Michael Fruhner	Ministerium der Justiz des Landes Sachsen-Anhalt
Prof. Dr. Joachim Göhring	Rechtsanwalt Berlin
Dr. Wolfgang Händler	Stadt Leipzig, Dezernat Wirtschaft, Liegenschaftsamt
Dr. Wolfgang Krüger	Deutscher Bauernverband Geschäftsstelle Berlin
Gisela Lieben	Vorsitzende, Interessengemeinschaft der Haus- und Grundeigentümer in den neuen Bundesländern e. V.
Dr. Holger Matthiessen	Richter am Landgericht, Brandenburgisches Oberlandesgericht
Per Seeliger	Rechtsanwalt, Bundesverband der deutschen Gas- und Wasserwirtschaft e. V.
Rainer Stumpf	Rechtsanwalt, Rechtsanwaltskanzlei „Stumpf und Partner“.

Hinsichtlich der Ergebnisse wird auf das Protokoll der 94. Sitzung des Rechtsausschusses verwiesen.

Der Rechtsausschuss hat die Vorlagen in seiner 96. Sitzung vom 25. September 2001 abschließend beraten.

Die **Koalitionsfraktionen** trugen übereinstimmend vor, dass der Gesetzentwurf in der Fassung des von ihnen auf Ausschussdrucksache 79 eingebrachten Änderungsantrags zur endgültigen Regelung der Rechtsverhältnisse an seit DDR-Zeiten öffentlich genutzten Privatgrundstücken in den neuen Ländern dringend erforderlich sei. Der Gesetzentwurf fülle den dem Gesetzgeber vom Bundesverfassungsgericht eingeräumten Handlungsspielraum aus. Er sei auch durch die auf Wunsch der Fraktion der CDU/CSU durchgeführte Anhörung ausführlich im Rechtsausschuss behandelt worden. Im Rahmen der Anhörung sei der Ansatz der Bundesregierung bestätigt worden. Der Gesetzentwurf sei insgesamt geeignet, den notwendigen Interessenausgleich zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern und den öffentlichen Nutzern in angemessener Weise herbeizuführen und stelle ein handhabbares rechtliches Instrumentarium für die Praxis zur Verfügung. Dies sei auch angesichts der Größenordnung des Problems dringend erforderlich und nicht mehr verschiebbar.

Die **Fraktion der CDU/CSU** stimmte den Koalitionsfraktionen insoweit zu, als aufgrund des Auslaufens des Moratoriums für öffentlich genutzte Grundstücke in Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB Handlungsbedarf gegeben sei. Auch die Ankaufsregelung in Artikel 1 des Gesetzentwurfs stelle einen richtigen Grundansatz dar. Die angestrebte Lösung müsse jedoch ausgewogen und sozial verträglich sein und den Interessen der Betroffenen in angemessener Weise

Rechnung tragen. Der vorliegende Gesetzentwurf enthalte jedoch teilweise sowohl zulasten der Eigentümer als auch zulasten der betroffenen öffentlichen Nutzer unausgewogene Regelungen. Die Kaufpreisregelung benachteilige die Eigentümer, deren Grundstücke mit alten, in der Höhe über den gesetzlichen Kaufpreisanspruch hinausgehenden Grundpfandrechten belastet seien. Eine Rechtsfolge, die den Eigentümer zum Verkauf seines Grundstücks zwinge und in Kauf nehme, dass er dabei noch draufzahle, sei verfassungsrechtlich bedenklich. Die Fälle bereits stillgelegter Deponien seien vom Gesetzentwurf nicht erfasst und bedürften einer abschließenden Regelung. Die lange Ankaufsfrist bis Mitte 2007 sei den Eigentümern nicht zumutbar. Schließlich sei eine Befreiung der Veräußerungsvorgänge von der Grunderwerbsteuer erforderlich. Zu kritisieren sei ferner die Kürze der parlamentarischen Beratungszeit, die eine zufriedenstellende Klärung dieser aufgeworfenen Probleme nicht möglich gemacht habe.

Die **Fraktion der FDP** erklärte, dass dieses Gesetz, das unter großem zeitlichen Druck beraten worden sei, zum Teil zu einer zweiten Enteignung der Alteigentümer führe, während die Länder und vor allem die Gemeinden entlastet würden. Im Hinblick auf den grundgesetzlich gewährleisteten Schutz des Eigentums müsse der Gesetzentwurf daher abgelehnt werden. Zu kritisieren sei ferner, dass vonseiten der Länder und Kommunen bis heute noch nicht aufgezeigt worden sei, welche Grundstücke in welchem Umfang und zu welchen Werten betroffen seien. Die Fraktion der FDP spricht darüber hinaus den Einzelfall in Kleinmachnow an, der zeige, zu welchen Ungerechtigkeiten die Ankaufsberechtigung durch die Gemeinde führe.

Die **Fraktion der PDS** machte hinsichtlich der Artikel 1 und 2 des Gesetzentwurfs Bedenken wegen der auf die Kommunen zukommenden erheblichen finanziellen Belastungen geltend. Hinzu komme, dass es derzeit immer noch nicht möglich sei, den Umfang dieser Kosten zu beziffern, da keine Angaben über die Zahl der betroffenen Grundstücke vorlägen. Artikel 3 schaffe zwar in einigen Punkten Klarheit, gehe aber nicht weit genug. Eine gerechte und dem Rechtsfrieden dienende Lösung sei die vollständige Einbeziehung der zu Wohnzwecken dienenden Überlassungsverträge unabgängig von den jetzt in § 12 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes geregelten Voraussetzungen. Als Ergebnis ihrer Kritik stellte die Fraktion der PDS folgenden Änderungsantrag (Ausschussdrucksache 76):

Artikel 3 „Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes“ erhält folgende Fassung:

Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. *Nach § 1 Abs. 1 Buchstabe d wird folgender Buchstabe e eingefügt:*

   „e) die auf Grund eines Überlassungsvertrages im Sinne des Artikels 232 § 1a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu Wohnzwecken genutzt wurden.“

2. *§ 5 Abs. 1 wird wie folgt geändert:*

   Buchstabe c wird gestrichen.

3. *§ 12 wird wie folgt geändert:*

   Absatz 2 wird gestrichen.

Begründung

Die von der Bundesregierung in Artikel 3 des Entwurfs des Grundstücksrechtsbereinigungsgesetzes vorgeschlagenen Änderungen der bisherigen Bestimmungen über die so genannten Überlassungsverträge bleiben Stückwerk. Die einzig gerechte und dem Rechtsfrieden dienende Lösung ist die vollständige Einbeziehung der Wohnzwecken dienenden Überlassungsverträge in die Sachenrechtsbereinigung.

Diese Überlassungsverträge zu Wohnzwecken sind ein Spezifikum des DDR-Rechts. Durch den Abschluss solcher Verträge entstanden Rechtsverhältnisse sui generis. Den Nutzern wurden bebaute oder unbebaute Grundstücke zu Wohnzwecken oder zur sonstigen persönlichen Nutzung überlassen. Die Nutzer hatten Pflichten wie Eigentümer zu übernehmen ohne dass sie juristisch wirklich Eigentümer wurden. Sie hatten alle öffentlichen Lasten zu tragen, das Grundstück einschließlich vorhandener Gebäude und Anlagen instand zu halten und instand zu setzen sowie den Kaufpreis für das Grundstück zu hinterlegen. Sie durften – bei Vorliegen der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen – auf dem Grundstück neue Gebäude und Anlagen errichten. Ansprüche gegenüber dem überlassenden Organ bestanden nicht. Die Nutzer wurden auf die mögliche spätere Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber den Grundstückseigentümern verwiesen. Die Nutzer betrachteten sich faktisch als Eigentümer der Grundstücke, zumindest der von ihnen errichteten oder renovierten Baulichkeiten. Sie hatten sich bis zur Vereinigung 15 bis 20 Jahre lang wie Eigentümer um ihre Grundstücke und die Baulichkeiten gekümmert, in fast allen Fällen Schäden beseitigt oder abgewendet und den Wert der Grundstücke erhalten und nicht selten deutlich erhöht.

Die Spezifik dieser Rechtsverhältnisse, die entstandenen eigentümerähnlichen Beziehungen der Nutzer zu den Grundstücken, die aufgewandten, unter den Verhältnissen in der DDR nicht mit Geld zu messenden Mühen zur Instandsetzung und Instandhaltung der Grundstücke und Gebäude sowie zur Errichtung von Baulichkeiten, sowie das Vertrauen darauf, dass sich diese eigentümerähnlichen Verhältnisse nicht ändern würden, rechtfertigen und gebieten, die Überlassungsverträge generell und nicht nur bei Vorliegen bestimmter qualifizierender Merkmale in die Sachenrechtsbereinigung einzubeziehen, die Nutzer also juristisch wie Eigentümer zu behandeln. Den „Alteigentümern“ und ihren Erben ist die Einsicht zuzumuten, dass die Nutzer den Grundstücken näher stehen als sie selbst. Die Argumente, die das Bundesverwaltungsgericht und das Bundesverfassungsgericht in Bezug auf realistische Rückgewinnerwartungen der Eigentümer in der Zeit vor 1989, die Bindung der Nutzer an „ihre“ Grundstücke und den sozial verträglichen Ausgleich zwischen Alteigentümern und Erwerbern von Grundstücken vorgebracht haben, treffen in besonderem Maße auf die Überlassungsvertragsnehmer zu.

Artikel 3 des Regierungsentwurfs schafft zwar Klarheit in verschiedenen Punkten, so bei der Definition der baulichen Maßnahmen, die „massive Nebengebäude“ einschließt. Die Regelungen sind etwas übersichtlicher. Es bleibt jedoch eine Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe in dem geänderten § 12 Abs. 2 und in der herangezogenen Wertermittlungsver-

ordnung, die unterschiedlicher Auslegung zugänglich und damit äußerst streitträchtig sind. Es wird schwierig sein, die Maßstäbe der Wertermittlungsverordnung rückwirkend auf die Bedingungen der DDR anzuwenden, z. B. zu klären, was unter den wirtschaftlichen Bedingungen der DDR als „gewöhnliche Herstellungskosten“ und „üblicherweise entstehende Baunebenkosten“ im Sinne des § 22 WertV zu erfassen ist. Versuche einer noch so ausgefeilten Differenzierung können der Tatsache nicht gerecht werden, dass die Nutzer aufgrund von Überlassungsverträgen praktisch wie Eigentümer gehandelt haben und deshalb auch juristisch wie Eigentümer, zumindest wie Gebäudeeinrichter nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz behandelt werden müssen.

Der Rechtsausschuss lehnte den Änderungsantrag mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der PDS ab.

Die Abstimmung der einzelnen Artikel des Gesetzentwurfs und des Gesetzentwurfs insgesamt erfolgte auf der Grundlage der Ausschussdrucksache 79 des Rechtsausschusses.

Hinsichtlich Artikel 1 des Gesetzentwurfs empfahl der Ausschuss mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, FDP und PDS die Annahme. Hinsichtlich Artikel 2 des Gesetzentwurfs wurde die Annahme mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der FDP und der PDS empfohlen. Hinsichtlich Artikel 3 des Gesetzentwurfs wurde die Annahme mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen der FDP und der PDS bei Enthaltung der Fraktion der CDU/CSU empfohlen. Hinsichtlich Artikel 4 des Gesetzentwurfs empfahl der Ausschuss die Annahme mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, FDP und PDS.

Bei der Abstimmung über den Gesetzentwurf insgesamt beschloss der **Rechtsausschuss** mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, FDP und PDS, die Annahme des Gesetzentwurfs in der Fassung der Ausschussdrucksache 79 des Rechtsausschusses zu empfehlen.

IV. Zur Begründung der Beschlussempfehlung

Im Folgenden werden lediglich die vom Rechtsausschuss beschlossenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs erläutert. Soweit der Ausschuss den Gesetzentwurf unverändert angenommen hat, wird auf die jeweilige Begründung in der Drucksache 14/6204, S. 10 ff. verwiesen.

Zu Artikel 1 (Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken – Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG))

Zu § 1 Abs. 1

Mit der Aufnahme der Wörter „sowie Deponien“ in § 1 Abs. 1 Satz 4 werden Deponien – wie Absetzteiche und vergleichbare Anlagen der Abwasserentsorgung – ohne Rücksicht auf eine im Einzelfall vorhandene Bebauung des als Deponie in Anspruch genommenen Grundstücks wie bauliche Anlagen behandelt und damit in den Geltungsbereich des Gesetzes mit einbezogen. Ohne diese Ergänzung wären Deponien in den Anwendungsbereich des Gesetzes nur einbezogen, wenn die betroffenen Grundstücke vor dem 3. Oktober 1990 für den Deponiezweck bebaut oder baulich erheblich verändert worden wären. Dies ist jedoch nicht immer der Fall; bloße für die Deponieanlage durchgeführte Aufschüttungen, Abgrabungen oder sonstige Erdbewegungen werden die an den Begriff eines Gebäudes, einer Änderung mit erheblichem baulichen Aufwand oder einer baulichen Anlage zu stellenden Anforderungen nicht erfüllen. Wegen der Notwendigkeit der vom Betreiber einer Deponie zu erbringenden besonderen finanziellen Investitionen bei dem Betrieb und insbesondere bei der gemeinwohlverträglichen Endablagerung von Abfällen ist es im Interesse sowohl des betroffenen Grundstückseigentümers als auch des öffentlichen Nutzers gerechtfertigt, Deponien in den Anwendungsbereich des Gesetzes auch dann aufzunehmen, wenn bauliche Investitionen für ihren Betrieb zu DDR-Zeiten nicht vorgenommen wurden. Für nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz stillgelegte Deponien kann sich aus der auf Dauer angelegten Aufgabe, die gemeinwohlverträgliche Endablagerung von Abfällen sicherzustellen, eine fortdauernde Verwaltungsaufgabe im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 ergeben.

Zu § 2 Abs. 2 und 3

Die Ergänzungen in Absatz 2 Nr. 1 und 2 sowie Absatz 3 Satz 2 und 3 beruhen auf Vorschlägen des Bundesrates, denen die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat.

Zu § 3

Zu Absatz 2

Mit der Änderung zu § 3 Abs. 2 soll in den Fällen, in denen der Eigentümer wegen voraussehbarer Nutzungsaufgabe schon den Verkauf des Grundstücks an den öffentlichen Nutzer verweigern kann, zugunsten des Grundstückseigentümers eine Darlegungs- und Beweiserleichterung geschaffen werden. Damit werden Bedenken gegen die bisherige Formulierung aufgegriffen, nach der der Eigentümer als Voraussetzung seines als Einrede ausgestalteten Verweigerungsrechts die Tatsachen darlegen und beweisen müsste, aus denen die Prognose einer Aufgabe der öffentlichen Nutzung des Grundstücks vor Ablauf von zehn Jahren seit Ausübung des Ankaufsrechts folgt. Gegen diese Regelung ist eingewandt worden, dass dem Eigentümer dies in der Praxis nur selten möglich sein würde, so dass ein Leerlaufen der Vorschrift zu befürchten sei. Eine schlichte Umkehr von Darlegungs- und Beweislast, also ihre Übertragung auf den öffentlichen Nutzer kommt aber nicht in Betracht; sie hätte zur Folge, dass der Eigentümer den Ankauf durch schlichtes, unsubstantiiertes Bestreiten der Weiternutzung jedenfalls erheblich verzögern könnte. Die jetzt vorgeschlagene Änderung schlägt daher einen Mittelweg ein, indem sie in Anlehnung an die Rechtsprechung zur Verteilung der Darlegungslast bei Umständen aus dem Bereich der an sich nicht

darlegungspflichtigen Partei dem öffentlichen Nutzer ein substantiiertes Bestreiten der Nutzungsaufgabe (und den entsprechenden Beweis) dann auferlegt, wenn der Eigentümer seinerseits konkrete Anhaltspunkte geltend macht, die für eine Nutzungsaufgabe sprechen. Zugleich wird die Restnutzungsdauer, bei der der Verkauf an den öffentlichen Nutzer abgelehnt werden kann, auf fünf Jahre begrenzt. Damit wird den Bedenken Rechnung getragen, dass ein Zeitraum von zehn Jahren häufig auch für den öffentlichen Nutzer planerisch nicht überschaubar sein wird. Der Eigentümer bleibt durch das Wiederkaufsrecht nach § 10 des Entwurfs geschützt.

Zu den Absätzen 3 bis 6

Der neu eingefügte Absatz 3 sowie die daraus resultierende neue Nummerierung der bisherigen Absätze 3 bis 5 und deren inhaltliche Anpassung an den neuen Absatz 3 beruhen auf der im Grundsatz zustimmenden Gegenäußerung der Bundesregierung zu Vorschlägen des Bundesrates.

Zu § 5 Überschrift und Absatz 3

Es handelt sich um eine durch die Schaffung der Möglichkeit der Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in § 3 Abs. 3 erforderliche Ergänzung. Für die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit soll der Eigentümer ein einmaliges Entgelt verlangen können. Das Entgelt selbst knüpft an die gesetzliche Kaufpreisermittlung in den Absätzen 1 und 2 an.

Zu § 6 Abs. 2

Mit der Änderung wird ein redaktionelles Versehen korrigiert.

Zu § 7

Zu Absatz 1

Für die Behandlung von Rechten am Grundstück verweist der Entwurf in § 7 Abs. 1 u. a. auf die §§ 63, 64 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Diese gehen davon aus, dass auf Zahlung oder Befriedigung aus dem Grundstück gerichtete Rechte vom Eigentümer abgelöst (§ 64 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes) oder vom Nutzer übernommen werden, der seinerseits Freistellung oder Sicherheitsleistung vom Grundstückseigentümer verlangen kann (vgl. § 63 Abs. 3, § 64 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes). Während diese Regelungen in der Praxis der Sachenrechtsbereinigung problemlos funktionieren, kann es bei den diesem Gesetz unterfallenden öffentlich genutzten Grundstücken wegen der starken Entwertung besonders durch die Inanspruchnahme als Verkehrsfläche dazu kommen, dass alte Grundpfandrechte an dem Grundstück noch in einer Höhe valutieren, die vom jetzigen Grundstückswert nicht mehr gedeckt sind. Dabei wird es sich allerdings um Einzelfälle handeln. Gerade der Ankauf von Verkehrsflächem wird sich nämlich in der Regel als Teilflächenkauf gestalten, bei dem nach § 7 Abs. 1 Satz 1 des Entwurfs in Verbindung mit § 63 Abs. 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes schon durch anteilige Beschränkung der Mithaftung eine Haftungsgrundlage in der zu veräußernden Teilfläche verbleibt. Soweit dies nicht der Fall ist, könnten sich beim Vollzug des Kaufvertrages Probleme und Rechtsstreitigkeiten dadurch ergeben, dass der zur lastenfreien Übertragung oder zur Freistellung verpflichtete Eigentümer sich einer dinglichen Forderung aus dem Grundstück in einer Höhe gegenüber sieht, die der Grundpfandgläubiger – ginge er selbst aus dem Grundpfandrecht vor – wegen des durch die Inanspruchnahme des Grundstücks als Verkehrsfläche erfolgten Wertverlustes keinesfalls mehr realisieren könnte. Soweit nicht schon die Regelungen des § 7 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 63 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes greifen, verpflichtet der neu eingefügte § 7 Abs. 1 Satz 3 den Grundpfandgläubiger daher, auf die dingliche Sicherung insoweit zu verzichten, als er eine dem Rang seines Rechtes entsprechende Befriedigung aus ihr ohnehin nicht mehr erzielen könnte. In der technischen Ausgestaltung orientiert sich die Regelung an der Systematik des § 63 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, die im Hinblick auf Grundpfandrechte bestehende Ansprüche dem Nutzer gibt. Bei den im Kaufvertrag zu treffenden Regelungen über die Lastenfreistellung ist diese Rollenverteilung zu berücksichtigen.

Zu Absatz 5

Der in der bisherigen Fassung der Vorschrift zitierte § 326 des Bürgerlichen Gesetzbuchs soll im Zuge des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes geändert und umnummeriert werden. Um eine bei dem bisherigen Wortlaut sofort notwendig werdende Änderung des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz zu vermeiden, wird der bisherige Verweis auf § 326 des Bürgerlichen Gesetzbuchs inhaltlich umschrieben. Am Regelungsgehalt der Vorschrift ändert sich nichts.

Zu § 8

Es handelt sich um Folgeänderungen aus der Schaffung der Möglichkeit der Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in § 3 Abs. 3.

Zu § 9

Mit der Änderung wird ein redaktionelles Versehen korrigiert.

Zu § 10

Zu Absatz 1

Die in § 10 Abs. 1 vorgesehene Änderung soll zu schnellerer Rechtssicherheit führen, ob das dem (früheren) Eigentümer bei Aufgabe der öffentlichen Nutzung nach Ankauf zustehende Wiederkaufsrecht ausgeübt wird oder die öffentliche Hand das Grundstück behalten kann (Planungssicherheit). Dies ist insbesondere im Fall der Verkehrsflächen von Bedeutung, in denen das Wiederkaufsrecht 30 Jahre nach Übereignung des Grundstücks auf den öffentlichen Nutzer besteht. Dem früheren Eigentümer ist aber zuzumuten, sich innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Kenntnis von den das Wiederkaufsrecht begründenden Tatsachen (Aufgabe der öffentlichen Nutzung) zu entscheiden, ob er von seinem Wiederkaufsrecht Gebrauch machen will. Die Ausschlussfrist beginnt mit positiver

Kenntnis des früheren Eigentümers von der Nutzungsaufgabe zu laufen. Der öffentliche Nutzer hat es damit in der Hand, den Lauf der Frist dadurch auszulösen, dass er diesen nachweisbar (etwa mittels Zustellung) über die Nutzungsaufgabe in Kenntnis setzt.

Zu Absatz 2

Die Regelung in der bisherigen Fassung benennt die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Wiederkauf, die aber im Zuge des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes umnummeriert werden sollen. Um eine bei dem bisherigen Wortlaut sofort notwendig werdende Änderung des Verkehrsflächenerwerbsgesetzes durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz zu vermeiden, wird der bisherige Verweis auf einzelne BGB-Bestimmungen inhaltlich umschrieben. Am Regelungsgehalt der Vorschriften ändert sich nichts.

Zu § 11

Die Streichung in Absatz 1 Satz 4 beruht auf einem Vorschlag des Bundesrates, dem die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat.

Zu Artikel 3 (Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 12 SachenRBerG)

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Mit dieser redaktionellen Änderung wird die rechtsförmlich zutreffende Formulierung für den Umstand gewählt, dass das Gesetz wegen der erst nach dem 1. Oktober 2001 möglichen Verkündung rückwirkend in Kraft gesetzt wird.

Berlin, den 25. September 2001

Hans-Joachim Hacker
Berichterstatter

Andrea Voßhoff
Berichterstatterin

Hans-Christian Ströbele
Berichterstatter

Rainer Funke
Berichterstatter

Dr. Evelyn Kenzler
Berichterstatterin



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333